

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 03.02.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher a) Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - aufzustellen.
- b) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Flächen der Realschule und des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naheholungsgebiet Broichbachtal", speziell an den Alsdorfer Weiher und den Tierpark im Norden sowie die Grünflächen im Osten und Waldbereiche im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg sowie der Theodor-Seipp-Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6, 372, 438, 440, 602 und 640 sowie in Teilen die Flurstücke 7, 9 bis 19, 439 und 603. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7,5 ha (75.192) m².

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Unschärfbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und dem angrenzenden allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich bzw. regionalen Grünzug.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I Herzogenrath-Würselen und wird zum überwiegenden Teil nicht von dessen Festsetzungen erfasst. Allerdings setzt der Landschaftsplan für das Flurstück 460 an der nördlichen Plangebietsgrenze das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“ fest. Auf diesem Flurstück ist aktuell ein Kiosk vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar (**Anlage 2**). Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird außerdem als „Waldfläche“ dargestellt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ dar.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ bzw. „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ geändert werden (**Anlage 3**).

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befinden sich Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 62 - 3. Änderung - (Rechtskraft 30.06.1977), Nr. 62 Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal - (Rechtskraft 27.07.1970) sowie Nr. 190 – Siedlung Ofden – (Rechtskraft 18.05.2006) in den Randbereichen des Plangebietes. Diese sollen im Zuge der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – überplant werden, welche in separaten Verfahren parallel zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 aufgestellt werden.

Anlass und Ziel der Planung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell das Gymnasium und die Realschule der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen sowie einem Sportplatz und einem Tennisplatz. Darüber hinaus sind im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Wohngebäude sowie ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Die Gebäude des Gymnasiums und der Realschule sind sanierungsbedürftig. Die Schulen sollen deshalb zukünftig im Neubau des Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ auf dem Anna-Gelände untergebracht werden, welches dort im Rahmen des Programms Soziale Stadt seit dem Frühjahr 2014 errichtet wird. Nach Fertigstellung des Projektes und dem Umzug der Schulen auf das Anna-Gelände, wird der alte Schulstandort an der Theodor-Seipp-Straße seine ursprüngliche städtebauliche Funktion verlieren. Deshalb soll die Fläche, im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329, überplant und einer sinnvollen Nachnutzung als Wohnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings zugeführt werden. Darüber hinaus soll der Kiosk auf dem Flurstück 460 planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass für die Aufstellung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – ist somit die planungsrechtliche Vorbereitung der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Aktuell gliedert sich die Flächennutzungsplan-Darstellung innerhalb des Plangebietes der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ (61,9%), „Waldfläche“ (0,2%) sowie „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ (37,9%). Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 ist es, 99,6% des Plangebietes in die Darstellung „Wohnbaufläche“, bzw. 0,4% in die Darstellung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ (Flurstück 460) zu ändern.

Der nunmehr gewählte Plangebietsumgriff orientiert sich im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 328 an der von der Verwaltung als „Vorzugsvariante“ betitelten Entwurfsgrundlage 3B. Auf die Begründungsargumentation in der Vorlage 2014/0489/2.1 sowie auf die Abwägung der Bürgerbeteiligung im Rahmen des „Masterplan Ofdern“ (Vorlage 2014/0581/2.1) wird an dieser Stelle verwiesen. Zugunsten eines gliedernden Grünzuges innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes, mit verschiedenen Freiraumfunktionen, werden hier Teile der Tageserholungsanlage überplant, der Bolzplatz bleibt jedoch erhalten.

Im nächsten Schritt sollen die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – sowie der Umweltbericht erarbeitet und das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten und Sachkosten für die zu erstellenden Planunterlagen. Gutachterkosten entstehen im Rahmen der parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Im Rahmen der Aufstellung wird ein Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 erarbeitet. Darüber hinaus wird im Zuge der parallel geführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher- und Nr. 329 – Am Tierpark - eine Artenschutzprüfung sowie eine Flächenbilanz erarbeitet, welche die aktuelle und die planungsbedingte Versiegelung gegenüberstellt und so Auskunft über das gegebenenfalls erforderliche Maß des ökologischen Ausgleichs geben wird.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – vorbereitet. Diese sollen in attraktiver Lage sowohl barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Single-Haushalte und kleine Familien schaffen, als auch hochwertigen Einfamilienhausbau für junge Familien ermöglichen. Auf diese Weise soll der Überalterung des Stadtteils Ofden entgegengewirkt und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden. Außerdem soll insbesondere den älteren Bewohnern von Ofden die Möglichkeit eröffnet werden, in ihrem Stadtteil altersgerecht wohnen zu können.

Anlage/n:

- Anlage 1 Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 2 bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3 neue Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez. Lo Cicero-Marenberg Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	